



Libra, spol. s.r.o.
Kvetinárska 31
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
20.03.2017

Naše číslo
MAGS OUIC
40111/17-71895

Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava
12.06.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Libra spol. s.r.o.
investičný zámer:	„PREVÁDZKOVÉ, SKLADOVÉ A KANCELÁRSKE PRIESTORY - LIBRA“
žiadosť zo dňa:	20.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	AŽ PROJEKT spol. s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	január 2017

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu areálu fy. Libra s.r.o - dvoch prevádzkovo a konštrukčne previazaných objektov: jednopodlažná hala so skladmi a dvojpodlažný objekt s administratívou. Navrhovaný objekt je koncipovaný v pôdorysnom tvare L, prekrížením dvoch kolmo na seba položených kubusov.

Celkové pôdorysné rozmery sú 27,625 x 17,025 m.

Zastrešenie jednopodlažnej časti stavby je riešené formou šikmej strechy s miernym sklonom 8,5 % a v najvyššom bode má výšku + 4,830 m, dvojpodlažná časť objektu má plochú strechu, kde výška atiky je + 6,800 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000 = + 134,300 m n.m.

Dopravná obsluha riešeného areálu je riešená prístupom z Ul. svornosti, jestvujúcim dopravným pripojením (nespevnená verejne prístupná komunikácia). Nároky statickej dopravy sú navrhnuté v počte 9 parkovacích miest v riešenom areáli.

Celková plocha riešeného pozemku je 909 m², zastavaná plocha je 364,20 m², spevnené plochy (vrátane parkovacích) 260,50 m², plocha zelene 284,30 m², celková podlažná plocha je 418,02 m².

Súčasťou riešeného areálu je riešenie dopravného pripojenia – výstavbou účelovej komunikácie ako priameho pripojenia areálu na jestvujúcu komunikáciu (predĺžená Pšeničná ulica) a výstavba

spevnených plôch. „Neareálová“ časť navrhovanej účelovej komunikácie je riešená v druhej žiadosti o záväzné stanovisko, ktorá bola podaná súčasne.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **6093/3, 4, 5; 6092/3, 4:**

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód D**

Podmienky funkčného využitia plôch

územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód regulácie D**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

IZP = 0,40 0,40 max.- vyhovuje

IPP = 0,46 0,9 max. - vyhovuje

KZ = 0,310,15 min. - vyhovuje

Prevádzkové, skladové areály sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Z vyššie uvádzaného vyplýva, že uvažovaný zámer je **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„PREVÁDZKOVÉ, SKLADOVÉ A KANCELÁRSKE PRIESTORY - LIBRA“
na parcele číslo:	6093/3, 4, 5; 6092/3, 4
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Pšeničná ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predmetný investičný zámer „Prevádzkové, skladové a kancelárske priestory, k.ú. Podunajské Biskupice“ bol predložený v dvoch podaniach, kde v druhej žiadosti „ časť komunikácie a spevnené plochy, statická doprava“ je navrhované dopravné riešenie objektu, ktoré je jej neoddeliteľnou súčasťou a preto je potrebná ich koordinácia .

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- je možné s riešením dopravnej časti prevádzkových, skladových a kancelárskych priestorov fy LIBRA na podklade predloženej časti DUR súhlasiť s podmienkami:
 - stavba areálu je prípustná iba na dobu do času realizácie výhľadového dopravného zámeru v zmysle platného ÚPN - rozšírenia Ul. svornosti na 4-pruh; následne bude nevyhnutné užívanie areálu ukončiť alebo prehodnotiť dopravnú obsluhu areálu, nakoľko pre každú stavbu podľa jej druhu a účelu je potrebné zabezpečiť kapacitne vyhovujúce pripojenie na príahľú pozemnú komunikáciu a záujmom hl. mesta v oblasti dopravy je udržať základný charakter dopravnej funkcie Ul. svornosti v zmysle platnej STN 73 6110 t. j. zberné komunikácie majú plniť spájaciu a dopravnú funkciu a nie zabezpečovať priamu obsluhu príahľého územia.
 - časť navrhutej účelovej komunikácie v úseku od pripojenia na jestvujúcu komunikáciu „predĺženú Pšeničnú ul.“ po bránu do riešeného areálu musí mať verejný charakter, nakoľko je žiaduce aj zabezpečenie dopravnej obsluhy ďalších nehnuteľností v dotknutej lokalite
 - *súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie **nie je účelné následne komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.***

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

UPOZORNENIE:

Predmetný investičný zámer sa nachádza v bezpečnostnom pásme II. stupňa areálu Slovnaft, a.s.. V dotyku s riešeným územím sa nachádza ochranné a bezpečnostné pásmo energetických zariadení.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI